

REGIONE PIEMONTE - DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Comune di Romagnano Sesia - Soc. Gianluca Immobiliare S.r.l. Pratica n° 12241151005-30012023-1012 - Istanza di autorizzazione amministrativa per l'ampliamento della grande struttura di vendita di mq. 3.300 a mq. 4.409 con contestuale trasformazione in centro commerciale con superficie di vendita complessiva di mq. 4.409, tipologia G-CC1, settore extralimentare, ubicato nella localizzazione L2, in via per Novara n. 420.

Data 21/07/2023*

Protocollo 9512*

CONFERENZA DEI SERVIZI

OGGETTO: Comune di Romagnano Sesia - Soc. Gianluca Immobiliare S.r.l. Pratica n° 12241151005-30012023-1012 - Istanza di autorizzazione amministrativa per l'ampliamento della grande struttura di vendita di mq. 3.300 a mq. 4.409 con contestuale trasformazione in centro commerciale con superficie di vendita complessiva di mq. 4.409, tipologia G-CC1, settore extralimentare, ubicato nella localizzazione L2, in via per Novara n. 420.

Premesso che:

Il giorno 6 del mese di luglio dell'anno duemilaventitre alle ore 10.25 si è riunita, in video conferenza, la seduta decisoria della Conferenza dei Servizi, con la partecipazione obbligatoria degli Enti locali e la presenza facoltativa degli Enti ed Associazioni di cui all'art. 9, comma 4 del D.lgs. 114/98, convocati preventivamente con nota del 16.06.2023 prot. n. 7144/A2009B;

in data 27.02.2023, pervenuta in Regione Piemonte in data 28.02.2023, la società Gianluca Immobiliare S.r.l., ai sensi dell'art. 15, comma 4 della D.C.R. n. 563-13414/1999 modificata da ultimo dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, ha presentato all'Amministrazione comunale di Romagnano Sesia l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa relativa all'ampliamento della superficie di vendita complessiva della grande struttura extralimentare tipologia G-SE1 da mq. 3.300 a mq. 4.409 e contestuale trasformazione in centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 senza modificare la SLP che rimane di mq. 4.992,16, ubicato all'interno della localizzazione L2 in via per Novara n. 420 nel Comune di Romagnano Sesia. La struttura è stata autorizzata dal Comune di Romagnano Sesia in data 2.06.1989 con una superficie di vendita complessiva di mq. 1.479,49, successivamente con D.D. n. 80 del 23.04.1999 è stata ampliata la superficie di vendita a mq. 3.300.

Preso atto che la Conferenza dei Servizi, nella seduta del 6 luglio 2023, ha espresso, all'unanimità dei presenti a partecipazione obbligatoria, parere favorevole all'istanza presentata dalla Società Gianluca Immobiliare S.r.l. con le seguenti prescrizioni:

- sottoscrizione dell'impegno da parte della Società alla corresponsione di Euro **6.009,22**, secondo le modalità di seguito specificate, quale onere aggiuntivo ai sensi dell'art. 3, comma 3 bis della L.r. n. 28/99, in applicazione dei criteri approvati dalla Giunta Regionale

con deliberazione n. 21-4844 del 11.12.2006, destinati a contribuire alla riqualificazione e rivitalizzazione del commercio;

- sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato, nell'attesa che la Giunta Regionale approvi i criteri, ai sensi dell'art. 3, comma 3ter della L.r. n. 28/1999, nel quale è dettagliato l'impegno da parte della Società alla corresponsione di una quota per le compensazioni ambientali computata in una percentuale compresa tra il 5 e il 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinata alla certificazione della compatibilità energetica e ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non diversamente compensabili;
- il progetto dovrà essere sottoposto alla Fase di Verifica ai sensi dell'art. 12 della L.r. 40/98;
- il progetto dovrà ottenere l'autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 26, comma 11 della L.r. n. 56/77, di modifica alla precedente rilasciata con D.D. **n. 115 del 26.05.1999**;
- l'insediamento commerciale dovrà essere separato da viabilità pubblica dagli insediamenti commerciali già esistenti;
- **gli esercizi attivati dovranno essere obbligatoriamente separati e distinti con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. Tale obbligo deve permanere nel tempo ed essere sottoposto a vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 19 della L.r. n. 28/99 e dell'art. 22 del D.lgs 114/98.**

Udita la relazione di conformità alla D.C.R. n. 563-13414/1999 modificata da ultimo dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 del rappresentante della Regione Piemonte;

udita la relazione di conformità del rappresentante dell'Amministrazione comunale di Romagnano Sesia;

preso atto del parere favorevole della Provincia di Novara che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (ns prot. n. 8331/A2009B del 6.07.2023);

preso atto delle risultanze del processo verbale allegato agli atti del procedimento;

visto l'art. 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della Legge 15 marzo 1997 n. 59";

visti gli artt. 3 e 5 della legge regionale 12 novembre 1999 n. 28 e smi "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114;

viste le LL.rr. n. 13 del 27.07.2011, n. 15 del 18.12.2012, n. 3 del 15.03.2015 e n. 19 del 17.12.2018 di modifica alla L.r. n. 28/99;

vista la L.r. n. 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione";

visto l'art. 26 commi 7, 8, 9, 10 e 11 della L.r. n. 56/77;

visti gli artt. 5, 6, 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della Deliberazione del Consiglio regionale n. 191-43016 del 20.11.2012 che da ultimo ha modificato la D.C.R. n. 563-

13414 del 29.10.1999 “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114”;

vista la Deliberazione di Giunta regionale n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. “D.lgs. 114/98 – art. 9 L. r. 12 novembre 1999, n. 28 art. 3. Disposizioni in materia di procedimento concernente le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita. Indicazioni ai Comuni per i procedimenti di competenza. Modulistica regionale. Approvazione”;

vista la Deliberazione n. 21- 4844 del 11.12.2006 con la quale la Giunta regionale ha approvato i criteri per il riparto dell’onere aggiuntivo dovuto ai sensi dell’art. 3, comma 3bis della L.r. n. 28/1999;

vista la Determinazione dirigenziale n. 80 del 23.04.1999 con la quale viene rilasciato il nulla osta per l'ampliamento della superficie di vendita della struttura da mq. 1.479,49 a mq. 3.300;

vista la Determinazione dirigenziale n. 115 del 26.05.1999 con la quale viene rilasciata l'autorizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 26, comma 7 della L.r. 56/77;

dato atto che il presente provvedimento conclude la relativa fase endoprocedimentale nel termine di 90 giorni dalla data di convocazione della Conferenza, di cui all’art. 9 del D.lgs. 114/98, come previsto dalla D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i.;

attestato che il presente atto non comporta alcun onere a carico del bilancio regionale;

considerato che con successivi provvedimenti amministrativi si provvederà ad introitare le risorse corrisposte a titolo di oneri aggiuntivi ai sensi del presente atto;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-4016 del 17/10/2016 modificata dalla D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021;

la Conferenza dei Servizi con voti unanimi, espressi dai soggetti a partecipazione obbligatoria presenti alla seduta,

delibera

1. di esprimere per le motivazioni indicate in premessa, parere favorevole al rilascio dell’autorizzazione amministrativa relativa all'ampliamento della superficie di vendita complessiva della grande struttura extraliminare tipologia G-SE1 da mq. 3.300 a mq. 4.409 e contestuale trasformazione in centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 senza modificare la SLP che rimane di mq. 4.992,16, ubicato all'interno della localizzazione L2 in via per Novara n. 420 nel Comune di Romagnano Sesia, con le seguenti caratteristiche:

- 1 Grande struttura G-SE1 mq. 2.759
- 1 Grande struttura G-SE1 mq. 1.650

Il fabbisogno inderogabile dei parcheggi ai sensi dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., calcolati sulla composizione del centro commerciale sequenziale, corrisponde a n. **289** posti auto corrispondenti a una superficie pari a mq. 7.636 di cui almeno il 50%, pari a n. **145** posti auto e mq. 3.818, deve essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Tale fabbisogno risulta soddisfatto dalla dotazione progettuale già esistente corrispondente a n. 331 posti auto pari a 9.194,91 mq.

Risulta verificato anche lo standard dell'art. 21 della L.r. n. 56/77 e il fabbisogno per parcheggi privati ai sensi della L. 122/89.

2. di subordinare il rilascio dell'autorizzazione amministrativa:

- alla sottoscrizione dell'impegno da parte della Società alla corresponsione di Euro **6.009,22**, quale onere aggiuntivo ai sensi dell'art. 3, comma 3 bis della L.r. n. 28/99, in applicazione dei criteri approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 21-4844 del 11.12.2006, destinati a contribuire alla riqualificazione e rivitalizzazione del commercio e così ripartiti:
 - **Euro 1.502,30 corrispondente al 25% degli oneri aggiuntivi da versare nel fondo regionale (art. 3, comma 3 bis della L.r. n. 28/99 s.m.i.) di cui:**
 - **Euro 450,69 pari al 30% di 1.502,30 al rilascio dell'autorizzazione commerciale e intestato alla Regione Piemonte Piazza Castello 165 Torino, su:**
c/c bancario n. 40777516 - IBAN – IT91S0200801033000040777516
oppure
c/c postale n. 10364107 - IBAN – IT78F0760101000000010364107
indicando la seguente causale di versamento:
“art. 3, comma 3 bis della L.r. 28/99 smi – Acconto oneri aggiuntivi;
 - **Euro 1.051,61 pari al restante 70% di 1.502,30 all'attivazione della grande struttura e intestato alla Regione Piemonte Piazza Castello 165 Torino, su:**
c/c bancario n. 40777516 - IBAN – IT91S0200801033000040777516
oppure
c/c postale n. 10364107 - IBAN – IT78F0760101000000010364107
indicando la seguente causale di versamento:
“art. 3, comma 3 bis della L.r. 28/99 smi – Saldo oneri aggiuntivi”;
- **Euro 4.506,92 corrispondente al 75% degli oneri aggiuntivi da versare all'attivazione della grande struttura da corrispondere al comune sede dell'intervento Romagnano Sesia e ai comuni contermini così ripartiti:**
 - **Euro 2.028,11 pari al 45% di 4.506,92 al comune sede dell'intervento: Romagnano Sesia;**
 - **Euro 2.478,81 pari al 55% di 4.506,92 ai comuni limitrofi così ripartiti:**

CAVALLIRIO	423,21
FONTANETO	483,67
GATTINARA	241,83
GHEMME	423,21

PRATO SESIA	483,67
SERRAVALLE SESIA	423,21

- alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato, nell'attesa che la Giunta Regionale approvi i criteri, ai sensi dell'art. 3, comma 3ter della L.r. n. 28/1999, nel quale è dettagliato l'impegno da parte della Società alla corresponsione di una quota per le compensazioni ambientali computata in una percentuale compresa tra il 5 e il 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinata alla certificazione della compatibilità energetica e ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non diversamente compensabili;
- il progetto dovrà essere sottoposto alla Fase di Verifica ai sensi dell'art. 12 della L.r. 40/98;
- il progetto dovrà ottenere l'autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 26, comma 11 della L.r. n. 56/77 di modifica alla precedente rilasciata con D.D. **n. 115 del 26.05.1999**;
- l'insediamento commerciale dovrà essere separato da viabilità pubblica dagli insediamenti commerciali già esistenti;
- **gli esercizi attivati dovranno essere obbligatoriamente separati e distinti con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. Tale obbligo deve permanere nel tempo ed essere sottoposto a vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 19 della L.r. n. 28/99 e dell'art. 22 del D.lgs 114/98.**

Il Comune di Romagnano Sesia in ottemperanza al combinato disposto dell'art. 9 del D.lgs 114/98 e dell'art. 13, comma 1 della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i., è tenuto al rilascio delle autorizzazioni commerciali entro il termine di trenta giorni a decorrere dalla data del presente provvedimento.

A norma dell'art. 13, comma 2 della sopra citata deliberazione, è fatto obbligo all'Amministrazione comunale di trasmettere copia delle autorizzazioni alla Direzione Cultura e Commercio - Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori - Via Nizza n. 330, 10127 Torino - commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it.

Il Presidente della Conferenza dei Servizi
Dirigente del Settore
Dott. Claudio Marocco
(firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 82/2005)

Allegato: 1



Settore Ambiente
Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica
PROVINCIA DI NOVARA

REGIONE PIEMONTE

Direzione Cultura e Commercio

Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori

commercioeterziario@regione.piemonte.it

commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

OGGETTO: PRATICA N. 12241151005-30012023-1012 - ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA PER L'AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI MQ 3.300 A MQ 4.409 CON CONTESTUALE TRASFORMAZIONE IN CENTRO COMMERCIALE CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPLESSIVA DI MQ 4.409, TIPOLOGIA G-CC1, SETTORE EXTRA ALIMENTARE, UBICATO NELLA LOCALIZZAZIONE L2, IN VIA PER NOVARA N. 420 NEL COMUNE DI ROMAGNANO SESIA.

SOCIETA' GIANLUCA IMMOBILIARE SRL

Con riferimento alla nota di codesto Settore regionale prot. 7144 del 19/06/23, protocollo della Provincia di Novara n. 18428 del 20/06/2023, di indizione della Conferenza dei Servizi per il giorno 06 luglio 2023, nel comunicare l'impossibilità di presenziare, si trasmettono le seguenti osservazioni.

L'Autorizzazione ha per oggetto la razionalizzazione degli spazi interni di un edificio già utilizzato ai fini commerciali (ex Mercatone 1), attraverso l'utilizzo della porzione di immobile attualmente non destinata a superficie di vendita e costituendo formalmente un centro commerciale composto da n. 2 grandi strutture di vendita all'interno dell'area L2 di via Novara, Localizzazione urbano - periferica non Addensata L2 approvata dal Consiglio comunale del Comune di Romagnano Sesia n. 19 del 28/09/2022.



PROVINCIA DI NOVARA

Dai documenti risulta che l'area oggetto di intervento è posta in fregio alla Strada Provinciale SP299, in una posizione non distante dalla bretella di collegamento alla A26.

Si fa rilevare nel merito che con Verbale di riclassificazione strade statali ex DPCM 21.11.2019, con decorrenza dal 10 maggio 2021, in attuazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 21 novembre 2019 relativo alla revisione delle reti stradali di interesse nazionale e regionali, sono state consegnate ad ANAS le strade ricadenti nel territorio della regione individuate nella tabella 1.a allegata allo stesso decreto, tra queste la S.P. n. 299 che è stata pertanto riclassificata come S.S. 299.

Sempre dai documenti risulta che: *"A seguito dell'acquisizione del fabbricato da parte della società Gianluca Immobiliare Srl, si è valutata l'utilità di usufruire di una porzione dell'immobile, inizialmente non destinato a superficie di vendita, per l'insediamento di un'ulteriore attività commerciale non alimentare, in aggiunta all'attuale attività di vendita MAG MODA. L'intervento non comporta modifiche della volumetria del fabbricato o incremento della superficie coperta poiché il fabbricato è esistente (...)."*

Viene proposto l'aumento della superficie di vendita complessiva da mq 3.300 a mq 4.409.

A pag. 7 dello "Studio di impatto sulla viabilità ai sensi dell'art. 26 comma 2 della DCR 563-13414 del 29/10/1999 e successive modifiche" è analizzato il "Rapporto con i principali strumenti di pianificazione sovraordinata". Rispetto al Piano Territoriale Provinciale vengono riportati gli obiettivi generali e analizzate le tematiche che "mostrano indicazioni significative per l'area oggetto di intervento, relativamente all'ambito viabilistico".

Oltre a quanto riportato, il Piano Territoriale Provinciale approvato dal Consiglio regionale il 05/10/2004 con DCR 383-28587 pubblicata sul BURP n. 43 del 28/10/2004, alla tavola A "caratteri territoriali e paesistici" riconosce nella SS299 un tracciato di cui all'art. 2.11 delle NTA. Obiettivo che il piano si pone per i principali tracciati di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico così individuati è quello di conservare e valorizzare gli aspetti di percezione del paesaggio provinciale legati alla percorribilità di tracciati stradali e dei sentieri.

La tavola B colloca invece l'area all'interno degli ambiti di cui agli artt. 4.1 e 4.6, rispettivamente "Aree di riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza dei caselli autostradali" e "Aree di riqualificazione funzionale ed ambientale dei territori urbani lungo tracciati stradali storici". In particolare quest'ultimo si pone come obiettivo quello di coordinare i processi di trasformazione e riqualificazione delle fasce di territorio urbano limitrofe ai tracciati stradali storici attraverso una serie di Direttive tra cui, c. 3.2 individuare le aree destinate ad incrementare la dotazione quantitativa e qualitativa di standard con l'obiettivo di definire elementi di armatura urbana e c. 3.3, Riqualificare il disegno urbano e l'immagine urbana.

Per quanto si tratti prevalentemente di indicazioni da recepire nei piani regolatori e loro eventuali varianti, e per quanto la richiesta di autorizzazione oggetto del presente procedimento si collochi in un ambito fortemente compromesso e antropizzato, si chiede di valutare la possibilità di individuare fasce arboree di mitigazione indirizzate a ridurre il più possibile la visibilità degli insediamenti, in particolare lungo la via Novara che, come già detto, rientra nella rete degli itinerari individuata dal PTP. Proprio in virtù del fatto che si tratta di un ambito fortemente compromesso e antropizzato infatti è opportuno incentivare la qualità e la quantità di impianto del "verde diffuso" quale elemento paesaggisticamente rilevante ed utile a limitare l'effetto "isola di calore" nei tessuti insediativi ad alta densità di impermeabilizzazione.

Trattandosi di un ampliamento della superficie di vendita, interno ad una struttura già esistente, già a destinazione commerciale e interna alla localizzazione L2 già riconosciuta, si ritiene che l'intervento in oggetto non abbia ricadute a livello di pianificazione territoriale provinciale, tuttavia si richiama quanto sopra in merito all'opportunità di inserire elementi arborei di mitigazione in particolare lungo la via Novara.

06/07/2023

IL DIRIGENTE DI SETTORE
Ing. Davide RABUFFETTI
(F.to Digitalmente)

Istruttoria: Arch. Astrid MONGRANDI